

Prestatieafspraken

gemeente Kaag en Braassem 2017-2020

“Duurzaam verbonden met de dorpen”
Jaarafspraken 2020



Voorwoord

Voor u liggen de prestatieafspraken in de gemeente Kaag en Braassem voor de periode 2017-2020. Dit zijn afspraken die gemaakt zijn door de volgende vijf partijen:

- Gemeente Kaag en Braassem
- Stichting Bewonersbelangen Aarwoude
- Stichting Huurders MeerWonen
- Stichting MeerWonen
- Stichting Woondiensten Aarwoude.

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. Een belangrijk onderdeel van deze herziening is dat maatschappelijke investeringen door woningcorporaties hun verankering krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen corporatie, huurdersbelangenorganisatie en gemeente tot stand.

Proces prestatieafspraken 2017-2020

In 2013 hebben de gemeente Kaag en Braassem, MeerWonen (toen nog Alkemade Wonen) en Woondiensten Aarwoude prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2013-2014, met een agenda tot 2018. In de nu voorliggende prestatieafspraken zijn ook de huurdersbelangenorganisaties, als gelijkwaardige partij, betrokken. In juli 2016 heeft de gemeente Kaag en Braassem, in samenwerking met de woningcorporaties en de huurdersbelangenorganisaties, de 'Woonagenda 2016-2026 Versterken van het dorpse karakter' opgesteld. De woningmarktanalyse 2015 van de gemeente Kaag en Braassem, uitgevoerd in opdracht van de woningcorporaties en de gemeente, vormt tevens belangrijke input voor de woonagenda en de prestatieafspraken. Jaarlijks worden in december op basis van de voor het volgende jaar relevante thema's en vraagstukken concrete afspraken voor het volgende jaar gemaakt.

In de gemeente Kaag en Braassem hebben de twee woningcorporaties ieder afzonderlijk op basis van hun inzichten en bedrijfsvoering een voorstel (het bod) van hun respectievelijke bijdragen aan de Woonagenda gemaakt. Vervolgens heeft de gemeente de woningcorporaties en de huurdersbelangenorganisaties uitgenodigd om prestatieafspraken te maken. De prestatieafspraken als vastgelegd in dit document zijn gemaakt voor een periode van vier jaar (1 januari 2017 tot en met 31 december 2020). De prestatieafspraken bestaan uit 'raamafspraken' (voor de gehele looptijd van 4 jaar) en 'jaarafspraken' (voor komend jaar: 2020). De jaarafspraken zijn een concretisering van de raamafspraken en zullen jaarlijks worden geactualiseerd/bijgesteld. Een groot deel van deze raam- en jaarafspraken gelden voor alle partijen, sommige afspraken zijn specifiek gemaakt tussen één van de woningcorporaties, de eigen huurdersorganisatie en de gemeente.

Proces komende jaren

De woningcorporaties stellen ieder jaar een jaarverslag op. Onderdeel van het jaarverslag is het volkshuisvestingsverslag. In het volkshuisvestingsverslag wordt verantwoording afgelegd over de mate waarin de woningcorporaties hebben bijgedragen aan het lokale volkshuisvestingsbeleid en wordt inzichtelijk gemaakt of en in welke mate de prestatieafspraken zijn nagekomen. De gemeente krijgt de mogelijkheid om een zienswijze over het volkshuisvestingsverslag in te dienen. De woningcorporaties dienen de zienswijze door te sturen naar de Minister.

Het volkshuisvestingsverslag en de eventuele zienswijze van de gemeente vormen de basis voor een overleg tussen de gemeente, de huurdersbelangenorganisaties en de woningcorporaties, waarbij de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid besproken wordt: het gesprek voor 1 mei van een gegeven jaar.

De wetgever schrijft een cyclus voor het maken van prestatieafspraken voor. Deze cyclus herhaalt zich ieder kalenderjaar. De cyclus voor het maken van jaarafspraken is als volgt:

- Voor 1 mei bespreken gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties de uitvoering en voortgang van de prestatieafspraken.
- Voor 1 juli brengen de woningcorporaties, in afstemming met de huurdersbelangenorganisaties, een bod (voorgenomen activiteiten waarmee wordt bijgedragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid) uit voor de invulling van de volkshuisvestelijke agenda.
- Voor 15 december maken gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties de jaarafspraken. De woningcorporaties sturen de prestatieafspraken naar de Minister met een bestuursverklaring van B&W.
- Voor 1 mei jaar volgend op de afspraak evalueren gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties de uitvoering en voortgang van de raamafspraken 2017-2020 en de realisatie van de jaarafspraken.

Thema's en context

Het voorliggende document bestaat uit raamafspraken voor de komende vier jaar en per jaar specifieke afspraken. De vijf partijen hebben prestatieafspraken gemaakt over de volgende thema's:

- Betaalbaar, beschikbaar en geschikt
- Leefbaarheid
- Wonen & Zorg
- Duurzaamheid
- Samenwerking

We maken deze afspraken in een context van onder andere een dynamische regionale woningmarkt, een ongewisse maar vooralsnog hoge taakstelling voor het huisvesten van statushouders, een vergrijzende populatie en een regionale groei-doelstelling van de gemeente. Doordat de woningmarkt en de wet- en regelgeving zo dynamisch is en we nu voor het eerst in de driehoek (huurdersbelangenorganisaties, woningcorporaties, gemeente) afspraken maken, spreken we met elkaar af dat we de voortgang goed monitoren en we de afspraken bijstellen waar nodig. De afspraken zijn daarom 'niet in beton gegoten', maar we streven wel naar het bereiken van resultaten op volkshuisvestelijk gebied.

32 concrete afspraken

1. Betaalbaarheid, beschikbaar en geschikt

- 1.1. Het convenant 'schuldhulpverlening' wordt ingezet.
- 1.2. Eens in de vier jaar laten de gemeente en de woningcorporaties een woningmarktonderzoek uitvoeren. Gemeente en beide woningcorporaties betalen allen een derde.
- 1.3. Woningcorporaties hanteren een betaalbaarheidsadvies bijwoningtoewijzing.
- 1.4. Van de nieuwbouw in Kaag en Braassem is 25% sociale huur en 5% sociale koop¹.
- 1.5. Woningcorporaties voegen 213 sociale huurwoningen toe tot 2020.
- 1.6. De gemeente hanteert een vaste grond prijs voor een kavel per sociale huurwoning, die jaarlijks wordt geïndexeerd.
- 1.7. Doorstroming van goedkope scheefwoners stimuleren.
- 1.8. De woningcorporaties bieden minimaal het % van de vrijkomende woningen aan onder de aftoppingsgrens dat overeenkomt met het percentage woningzoekenden met een primair inkomen.
- 1.9. De gemeente daagt projectontwikkelaars uit om ook woningen in het middel dure huursegment te ontwikkelen, om goedkope scheefwoners een doorstromingsalternatief te bieden. MeerWonen is bereid, indien projectontwikkelaars dit niet oppakken, ook huur net boven de €710,68 bouwen.
- 1.10. De woningcorporaties zetten lokaal maatwerk primair in voor doorstroming en de aanpak van lokale volkshuisvestelijke problemen. Uitzonderingen en wijzigingsvoorstellen gaan in overleg met B&W.
- 1.11. MeerWonen betreft nieuwe huurders actief bij de planontwikkeling. Woondiensten Aarwoude maakt gebruik van ervaringskennis bewoners nieuwbouw.
- 1.12. De woningcorporaties kunnen de gemeente bij nieuwbouwprojecten een onderbouwd verzoek doen voor een parkeernorm passend bij de doelgroep waar voor gebouwd wordt.

2. Leefbaarheid

- 2.1. Gemeente (middels programma integraal beheerplan openbare ruimte), MeerWonen en de dorpsraden doen gezamenlijk een wijk/dorpsschouw.
- 2.2. MeerWonen en gemeente verkennen de mogelijkheden om gemeentelijk vastgoed te verwerven om daar een functie voor de wijk/kern te realiseren.
- 2.3. De huurdersbelangenorganisatie geven signalen door aan Driemaster als de begeleiding van statushouders onvoldoende is.
- 2.4. MeerWonen huisvest 60% van de rijkstaakstelling van statushouders in Kaag en Braassem en Woondiensten Aarwoude 40%, met de intentie om gespreid te huisvesten.
- 2.5. De gemeente en de woningcorporaties trekken daar waar gewenst gezamenlijk op om woonfraude te bestrijden, door elkaar te informeren bij binnenkomende signalen.
- 2.6. De Gemeente gaat met de woningcorporaties in gesprek over de noodzaak en mogelijkheden tot de huisvesting van ernstig verwarde personen in Kaag en Braassem.
- 2.7. De woningcorporaties gebruiken bij nieuwbouwwoningen en onderhoud het keurmerk Veilig Wonen als referentiekader. De gemeente neemt bij nieuwbouwontwikkeling de verantwoordelijkheid voor het voldoen van de openbare ruimte aan het keurmerk.

3. Wonen en Zorg

- 3.1. Nieuwbouw woningen in kleine kernen zijn in de basis levensloopgeschikt en daarmee in potentie geschikte woningen voor 55+, maar worden niet eenzijdig aan 55+-ers toegewezen.
- 3.2. Woningcorporaties, de gemeente en de Driemaster doen onderzoek naar de behoeften van ouderen om langer zelfstandig thuis te wonen in de eigen woning.

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad

- 3.3. Gemeente, corporatie en huurdersbelangenorganisaties informeren bewoners over mogelijkheden zelf de woning in het kader van wonen en zorg aan te passen.

4. Duurzaamheid

- 4.1. Gemeente en woningcorporaties vinden duurzaamheid prioriteit, waarbij de woningcorporaties gaan voor maximalisatie van de duurzaamheidswinst.
- 4.2. Woningcorporaties streven naar verduurzaming van de huurvoorraad. De komende vijf jaar investeren de woningcorporaties samen €10 miljoen extra in de verduurzaming van de voorraad. Investeringen kunnen jaarlijks verschillen.
- 4.3. Beide huurdersbelangenorganisaties zetten zich, samen met de gemeente, in voor energie bewust gedrag van bewoners.
- 4.4. MeerWonen zet zich in om zich te conformeren aan het landelijk energieakkoord: gemiddeld energielabel B in 2020.
- 4.5. Bij herstructureringsprojecten van de corporaties worden woningen indien mogelijk aangesloten op dubbele rioleringsstelsel

5. Samenwerking

- 5.1. De corporatie en gemeente stemmen hun werkzaamheden en planning met elkaar af, bijvoorbeeld ten aanzien van de aanleg van riolering en de fasering van nieuwbouwprojecten.
- 5.2. Er wordt een project regisseur bij de gemeente aangewezen, zodat er per corporatie één aanspreekpunt is.
- 5.3. Voor het voortgangsoverleg over de prestatieafspraken nodigt de gemeente woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties uit.
- 5.4. De bespreking van de jaarprestatieafspraken worden door de gemeente georganiseerd.
- 5.5. Gemeente en woningcorporaties houden elkaar op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen en hebben daartoe geregeld overleg op management en beleidsniveau.
- 5.6. Om de financiële gevolgen van de afspraken (met name duurzaamheid en nieuwbouw) in beeld te krijgen, gaan de woningcorporaties de transparantie tool inzetten in het overleg met huurders en gemeente. Deze tool is nog in ontwikkeling.

Nawoord

Bijstelling en bijzondere omstandigheden

Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze overeenkomst.

Geschillen

Mochten er geschillen zijn tussen partijen over de uitleg van deze prestatieafspraken die in gezamenlijk overleg niet overbrugbaar zijn, dan zal een traject van mediation worden gestart. Indien de partijen er samen (met behulp van mediation) niet uit komen, heeft ieder de mogelijkheid om het geschil dat hieraan ten grondslag ligt voor te leggen bij de Minister.

Tekenblad prestatieafspraken

Raamafspraken en jaarafspraken 2020 overeengekomen en getekend te Roelofarendsveen op 12 december 2019.

Namens de gemeente Kaag en Braassem,

Namens Stichting Bewonersbelangen
Aarwoude,

.....

.....

Floris Schoonderwoerd
Wethouder

Lia den Brave
Voorzitter

Namens Stichting Huurders MeerWonen,

Namens Stichting MeerWonen,

.....

.....

Wil Haasdijk
Bestuurslid

Peter Hoogvliet
Directeur-bestuurder

Namens Stichting Woondiensten Aarwoude,

.....

Danny Visser
Directeur-Bestuurder

Bijlage 1 Raamafspraken 2017 - 2020

Thema 1: Betaalbaarheid, beschikbaar en geschikt

1.1 Het convenant 'voorkomen huisuitzetting' wordt ingezet.

Jaarafspraken 2017 en 2018 en 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
In 2017 wordt het convenant gesloten, daarna monitoren ¹	X	X	X		Monitoren			Huurdersbelangenorganisaties ontvangen het convenant ter kennisname. In het convenant staan instrumenten benoemd.
In 2018 gaat Woondiensten Aarwoude persoonlijk contact opnemen met iedereen die meer dan 1 maand huurachterstand heeft.	X							
2019 MeerWonen en woondiensten Aarwoude en gemeente evalueren samen met de partners het convenant en gaan het convenant in de praktijk verder vormgeven aan aanscherpen.	X	X	X			Uitvoeren		
2020 Het na de evaluatie aangescherpte convenant wordt voortgezet.	X	X	X				Uitvoeren	

1.2 Eens in de vier jaar laten de gemeente en de woningcorporaties een woningmarktonderzoek uitvoeren. Gemeente en beide woningcorporaties betalen allen een derde.

Jaarafspraken 2017 en 2018 en 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2019 Het woningmarktonderzoek wordt in 2019 opnieuw uitgevoerd conform de in 2018 gezamenlijk opgestelde opdracht. Ook Braassemmerland zal partner zijn in dit woningmarktonderzoek en draagt dus bij in de kosten	X	X	X	X		uitvoeren		<p>Frequentie eens in de vier jaar, tenzij er een concrete aanleiding is om anders te besluiten.</p> <p>Het woningmarktonderzoek is in 2019 uitgevoerd.</p>

¹ Onder monitoren wordt verstaan dat het wordt gevolgd, je houdt zicht op de voortgang. Het kan aanleiding zijn een evaluatie af te spreken.

1.3 Woningcorporaties hanteren een betaalbaarheidsadvies bij woningtoewijzing.

Jaarafspraken 2017 en 2018 en 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
MeerWonen en Woondiensten Aarwoude checken de betaalbaarheid in een gesprek met nieuwe huurders.	X	X				Uitvoeren	Uitvoeren	

1.4 Van de nieuwbouw in Kaag en Braassem is 25% sociale huur en 5% sociale koop.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019,2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
In 2018 delen de woningcorporaties 1 x per jaar de cijfers over woonruimteverdeling via het vastgestelde format monitor.	X	X	X		voortgang monitoren	Voortgang monitoren		Uitgezonderd plannen waar de gemeente hieromtrent separate contractuele afspraken heeft gemaakt.
In 2018 mag de 5% sociale koop door de projectontwikkelaar ingewisseld worden voor 20 % koop tussen de € 155.000 en € 250.000 Dit kan nooit ten koste gaan van de sociale huur.			X		monitoren	Monitoren		
Om doorstroming te bevorderen onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om in anterieure overeenkomsten het toewijzingscriterium op te nemen dat mensen die een huurwoning achterlaten voorrang krijgen			X			Uitvoeren		Is in doelgroepenverordening opgenomen voor sociale koop
De afspraak van 2018 is onverminderd van kracht voor 2019, 2020			X					

1.5 Woningcorporaties voegen 213 sociale huurwoningen toe tot 2020.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019,2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2017 Zie planning nieuwbouw (in bijlage 2 2017).	X	X	X					
2018 Zie planning nieuwbouw (in bijlage 2 2018)	X	X	X					

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019,2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
De gemeente onderzoekt voorwaarden om de 55 sociale huurwoningen in Westend blijvend beschikbaar te houden als sociale huurwoning en deze te verdelen via het woonruimteverdeelsysteem			X		Onderzoeken			
Stichting MeerWonen onderzoekt of zij de 55 sociale huurwoningen op locatie Westend kan afnemen.		X			Onderzoeken			
In 2018 maakt de gemeente op basis van de MRSV een inventarisatie van locaties voor toekomstige woningbouw na 2020			X		Uitvoeren			
2019 Zie planning nieuwbouw (in bijlage 2 2019)	X	X	X			Uitvoeren		
De gemeente nodigt de woningcorporaties uit om te inventariseren welke bouwlocaties na 2020 beschikbaar zijn			X				Uitvoeren	
2020 MeerWonen werkt aan de realisatie van 71 nieuwe sociale huurwoningen; - 22 woningen Op Dreef 2C, Roelofarendsveen - 29 appartementen Gerardusschool, Oude Wetering - 20 woningen De Kolk, Oud Ade Daarnaast worden voorbereidingen getroffen voor de bouw van nog eens 60 woningen Westend, Roelofarendsveen		X					Uitvoeren	
Woondiensten Aarwoude werkt aan de realisatie van 54 nieuwe sociale huurwoningen: - 20 levensloopbestendige woningen op de locatie Van Egmond in Woubrugge - 10 woningen in Hoogmade - 24 comfortwoningen in plan Leimuiden West	X						Uitvoeren	

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019,2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
<p>Als MeerWonen de 37 huurwoningen op Kaageiland verkoopt, zal ze deze elders in de gemeente compenseren en daartoe in de prestatieafspraken van 2021-2024 een planning opnemen in de bouwplanning.</p> <p>Als de huurwoningen op Kaageiland verkocht zijn, geeft MeerWonen de hoofdhuurders van de verkochte sociale huurwoningen op Kaageiland gedurende 7 jaar (t/m 31 december van dat jaar) de garantie dat zij met lokaal maatwerk in aanmerking kunnen komen voor een andere huurwoning in het bezit van MeerWonen, mits zij voldoen aan de gehanteerde huishoudenscriteria en de huur van de woning op Kaageiland na aanvaarding van het woningaanbod opzeggen. Zij zullen deze regeling uitwerken en vastleggen met de huidige hoofdhuurders van betreffende woningen op Kaageiland</p>		X					Uitvoeren	

1.6 De gemeente hanteert een vaste grond prijs voor een kavel per sociale huurwoning , die jaarlijks wordt geïndexeerd.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2017 : Sociale huur - vaste grondprijs per woning € 17.800 prijspeil 2012.			X					Zie bijlage 4, voor uitgebreide afspraak conform oude afspraak
In 2018 gelden grondprijzen conform de grondprijzenbrief 2018 (bijlage 4) en wordt een nieuwe categorie toegevoegd waarvoor een sociale grondprijs wordt gehanteerd t.w. voor de bouw van woningen met een middenhuur van € 710 tot € 850).			X		Toepassen			Zie bijlage 4
In 2019 gelden de grondprijzen conform de grondprijzenbrief 2019 (bijlage 4)			X			Toepassen		Zie bijlage 4
In 2020 gelden de grondprijzen conform de grondprijzenbrief 2020 (bijlage 4).			X				Toepassen	Zie bijlage 4

1.7 Doorstroming van goedkope scheefwoners stimuleren

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2017 De gemeente onderzoekt of voor starterslening de maximale leeftijd van 30 jaar geschrapt kan worden.			X					
2018 Startersleningen kunnen worden verstrekt aan inwoners t/m 45 jaar.			X		Uitvoeren	Uitvoeren		
Om doorstroming van goedkope scheefwoners te stimuleren onderzoekt de gemeente of in anterieure overeenkomsten toewijzingscriteria op te nemen zijn zodat kopers van een koopwoning die een sociale huurwoning achter laten voorrang krijgen.			X		Onderzoek en opnemen in overeenkomsten			
Gemeente zet lokaal maatwerk in om goedkope scheefwoners te verleiden.			X		Inzetten			
2018 Woondiensten Aarwoude past de extra inkomensafhankelijke huurverhoging toe bij goedkope scheefwoners als dit wettelijk mogelijk is.	X				Toepassen als wettelijk mogelijk is			
2019 Woondiensten Aarwoude zal ook in 2019 haar mogelijkheden inzetten om het scheefwonen terug te dringen. De inkomensafhankelijke huurverhoging is de meest aangewezen manier om dit te bewerkstelligen. Hierbij moet de kanttekening gemaakt worden dat grote huishoudens en mensen die de pensioengerechtigde leeftijd bereikt hebben uitgesloten zijn van inkomensafhankelijke huurverhoging.	X					Toepassen als wettelijk mogelijk is		

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2018, 2019 en 2020 De corporaties zetten de meeropbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging in t.b.v. investeringen onder meer in duurzaamheid	X	X					Uitvoeren	
Onderzoek naar push- en pullfactoren doorstroming	X	X	X		Gemeente initieert onderzoek		Uitvoeren	
2020 MeerWonen zet mogelijk inkomensafhankelijke huurverhoging in.		X					Uitvoeren	
Woondiensten Aarwoude past de extra inkomensafhankelijke huurverhoging toe bij scheefwoners	X						Uitvoeren	
MeerWonen neemt deel aan onderzoek corporaties naar doorstroming in 2020		X					Uitvoeren	

1.8 De woningcorporaties bieden minimaal het % van de vrijkomende woningen aan onder de aftoppingsgrens dat overeenkomt met het percentage woningzoekenden met een primair inkomen.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2017 en 2018 De woningcorporaties bieden minimaal 70% van de vrijkomende woningen aan onder de aftoppingsgrens . Deze gegevens worden in de monitor 2018 opgenomen.	X	X			monitoren			In 2017 was dit percentage : WDA=79% MW = 85%
2018 Voor levensloop geschikte woningen hanteert WDA een twee huren beleid	X							
2019 MeerWonen : Minimaal 70% van de vrijkomende woningen van MeerWonen heeft een huur onder de 2e aftoppingsgrens en is daarmee bereikbaar voor de primaire doelgroep Ook 70% van de nieuwbouwwoningen is bereikbaar voor de primaire doelgroep		X				Monitoren		

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
Woondiensten Aarwoude wijst circa 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan mensen uit de primaire doelgroep. Om dit te kunnen doen toppen WDA de huurprijs van al deze woningen af tot een huurprijs die onder de aftoppingsgrens ligt (€ 597 huur per maand, prijspeil 2018).	X					Monitoren		
2020. Per 1 juli 2019 heeft MeerWonen een tweehurenbeleid. Dit zorgt ervoor dat de slaagkans overeenstemt met de verdeling van het aantal woningzoekenden.		X					Monitoren	
WDA wijst 70% van de vrijkomende woningen toe aan mensen uit de primaire doelgroep. Bij een levensloopgeschikte woning past WDA het twee huurprijzen beleid toe.	X						Monitoren	

1.9 De gemeente daagt projectontwikkelaars uit om ook woningen in het middel dure huursegment te ontwikkelen, om goedkope scheefwoners een doorstromingsalternatief te bieden. MeerWonen is bereid, indien projectontwikkelaars dit niet oppakken, ook huur net boven de €710,68 bouwen.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2018 MeerWonen is bereid om, indien projectontwikkelaars dit niet oppakken, woningen te bouwen met een huurprijs net boven de € 710,68		X	X		Mogelijkheden verkennen			
Ook in 2019 is MeerWonen bereid om indien projectontwikkelaars dit niet oppakken, woningen te bouwen met een huur net boven de €710.68		X	X			Mogelijkheden verkennen		
2020 MeerWonen is bereid om indien gevraagd en projectontwikkelaars dit niet oppakken, woningen te bouwen met een huur net boven de € 720,42		X	X				Mogelijkheden verkennen	

1.10 De corporaties zetten lokaal maatwerk primair in voor doorstroming en de aanpak van lokale volkshuisvestelijke problemen. Uitzonderingen en wijzigingsvoorstellen gaan in overleg met B&W.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
MeerWonen gaat alle nieuwbouw met voorrang verhuren aan bewoners uit Kaag en Braassem die een sociale huurwoning achterlaten		X	X			Evalueren Monitoren		Gerelateerd aan het % vrijkomende woningen
Woondiensten Aarwoude onderzoekt mogelijkheden om (deel van) de nieuwbouwwoningen via lokaal maatwerk toe te wijzen aan zittende huurders, met name de levensloopgeschikte woningen.	X		X		Toewijzingscriteria opnemen in overeenkomsten			
2019 MeerWonen gaat alle nieuwbouw met voorrang verhuren aan bewoners uit Kaag en Braassem die een sociale huurwoning achterlaten		X	X					
Woondiensten Aarwoude benut de mogelijkheden om (deel van) de nieuwbouwwoningen via lokaal maatwerk toe te wijzen aan zittende huurders, met name de levensloopgeschikte woningen.	X		X					
In 2019 wordt de mandaatregeling voor het inzetten van lokaal maatwerk opnieuw (na overleg tussen gemeente en woningcorporaties) vastgesteld. Initiatiefnemer is gemeente.	X	X	X			Uitvoeren		

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
<p>2020</p> <p>De regeling lokaal maatwerk is opnieuw vastgesteld.</p> <p>Lokaal Maatwerk wordt ingezet om de volgende doelen 4 te bereiken</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het bevorderen van maximale doorstroming op de lokale huurwoningenmarkt; 2. Het zo (fysiek) passend mogelijk huisvesten van mensen met een zorgvraag of functiebeperking 3. Het bevorderen van leefbaarheid in de kernen en voorkomen van clustering in specifieke wijken of kernen; 4. Starters in de kleine kernen de kans bieden in de kern te blijven wonen. 	X	X	X	X			Uitvoeren met mandaat en verantwoording in monitor	
MeerWonen verhuurt alle nieuwbouw met voorrang aan de bewoners van Kaag en Braassem die een sociale huurwoning achterlaten.		X	X				Uitvoeren	
<p>Woondiensten Aarwoude zet lokaal maatwerk in bij alle gerealiseerde nieuwbouwwoningen.</p> <p>Woningen worden met voorrang toegewezen aan zittende huurders uit de dorpen.</p>	X		X				Uitvoeren	

1.11 MeerWonen betreft nieuwe huurders actief bij de planontwikkeling. Woondiensten Aarwoude maakt gebruik van ervaringskennis bewoners nieuwbouw.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019,2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2018 Bij alle nieuwbouwprojecten die MeerWonen zelf ontwikkelt wordt het Traject Omgevingsvisie Participatie (TOP) of iets vergelijkbaars ingezet.		X			evalueren			
Bij de meeste nieuwbouwprojecten zet Woondiensten Aarwoude het TOP project in.	X				Uitvoeren			

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019,2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2019 en 2020 MeerWonen : bij alle nieuwbouwprojecten wordt het Traject Omgevingsvisie Participatie of vergelijkbaar ingezet.		X				Uitvoeren	Uitvoeren	
WDA heeft de comfortwoningen vaker gebouwd en heeft, mede door input van bewoners, een goed beeld wat werkt en niet werkt.	X					Uitvoeren	Uitvoeren	

1.12 De woningcorporaties kunnen de gemeente bij nieuwbouwprojecten een onderbouwd verzoek doen voor een parkeernorm passend bij de doelgroep waar voor gebouwd wordt.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
	X	X	X		monitoren	nvt	nvt	

Thema 2: Leefbaarheid

2.1 Gemeente (middels programma integraal beheerplan openbare ruimte),MeerWonen en de dorpsraden doen gezamenlijk een wijk/dorpsschouw.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019,2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2017 start met drietal wijk/dorpsschouwen			X		evalueren			
2018 zoeken naar andere invulling van wijkschouw en onderzoek deze te koppelen aan bespreking uitkomsten leefbaarheidsmonitor		X	X		Onderzoek nieuwe vormen			
2019 en 2020 MeerWonen zoekt graag samen met de gemeente naar andere mogelijkheden om met bewoners, gemeente en corporatie op een laagdrempelige manier aandacht te kunnen besteden aan leefbaarheid in wijken en buurten. De gemeente faciliteert de wijkgesprekken waarbij per wijk maatwerk wordt geleverd.		X	X			Uitvoeren	Uitvoeren	

2.2 MeerWonen en gemeente verkennen de mogelijkheden om gemeentelijk vastgoed te verwerven om daar een functie voor de wijk/kern te realiseren.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2017 : verkenning		X	X					
2018 : niet actueel		X	X					
2019 en 2020 MeerWonen wacht op actie van de gemeente en zal zelf niet actief gemeentelijk vastgoed verwerven.		X	X		Verkennen	Verkennen		

2.3 De huurdersbelangenorganisatie geven signalen door aan Driemaster als de begeleiding van statushouders onvoldoende is.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
evalueren				X	evalueren			

2.4 MeerWonen huisvest 60% van de rijkstaakstelling van statushouders in Kaag en Braassem en Woondiensten Aarwoude 40%, met de intentie om gespreid te huisvesten.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019,2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2018 en 2019 en 2020 MeerWonen stelt voldoende woningen beschikbaar om 60 % van de opgelegde gemeentelijke rijkstaakstelling te huisvesten Woondiensten Aarwoude stelt voldoende woningen beschikbaar om 40 % van de opgelegde gemeentelijke rijkstaakstelling te huisvesten		X			monitoren	monitoren	monitoren	Principe van permanente, zelfstandige huisvesting, rekening houdend met gezinshereniging waar mogelijk
	X							

2.5 De gemeente en de woningcorporaties trekken daar waar gewenst gezamenlijk op om woonfraude te bestrijden, door elkaar te informeren bij binnenkomende signalen.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
Bij vermoeden van woonfraude door woningcorporatie onderzoekt de gemeente in de BRP gegevens of dit inderdaad het geval is.	X	X	X					
Op verzoek gemeente wordt vermoeden van woonfraude onderzocht door de betreffende woningcorporatie	X	X	X				gemeente neemt deel aan het landelijk onderzoek woonfraude (particuliere en sociale markt)	
2018 In kader van ontdekken van woonfraude onderzoekt Woondiensten Aarwoude of BRP gegevens overeenkomen met huurdersgegevens van het gehele bestand	X	X	X	Uitvoeren			In samenwerking met gemeente	
2019 en 2020 Bij iedere nieuwe verhuring worden de BRP gegevens gecontroleerd	X	X			Uitvoeren	Uitvoeren		

2.6 De gemeente gaat met de corporaties in gesprek over de noodzaak en mogelijkheden tot de huisvesting van ernstig verwarde personen in Kaag en Braassem.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
De opgave ligt in de regio en ook bij onze gemeente om ernstig verwarde personen te huisvesten. Het bod bevat in de notitie housing first wordt in 2018 besproken met de corporaties, gemeente en De Binnenvest. De huurdersorganisaties worden hierbij uitgenodigd	X	X	X	X				De Binnenvest huurt de woning en begeleidt deze bewoners.
2019 en 2020 MeerWonen wil, op een door de gemeente te bepalen locatie, een sjaeve huse realiseren, zodat de gemeente kan voldoen aan haar taak om ook deze doelgroep binnen de gemeente te huisvesten. Voorwaarde hierbij is wel dat goede begeleiding van de bewoner gegarandeerd wordt en dat dit past binnen onze financiële kaders		X	X			Uitvoeren		
Woondiensten Aarwoude is bereid om een bijdrage te leveren in het huisvesten van mensen	X		X					

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
die door hun eigen gedrag niet in een reguliere sociale huurwoning terecht kunnen. Dit kan bijvoorbeeld een sjaeve huse zijn. Dergelijke constructies kunnen alleen succesvol zijn als alle betrokken partijen hun verantwoordelijkheid nemen.								
2020 Woondiensten Aarwoude blijft in gesprek over het huisvesten van sociale doelgroepen, wat betreft woonvormen kan WDA een ondersteunende rol spelen. In nauw overleg met gemeente, collega corporatie en zorgpartijen werkt WDA de constructie nader uit.	X		X			Uitvoeren		
De gemeente zal de begeleiding van bewoners van sjaeve huse specifiek opnemen in de nieuwe opdracht voor ondersteuning voor 2021 en verder.			X			Uitvoeren		

2.6 a De gemeente gaat met de corporaties in gesprek over de aanpak van woonoverlast

Jaarafspraken 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2018 De gemeente neemt initiatief om te komen tot een beleidsregel aanpak woonoverlast en te komen tot een sluitende aanpak tussen gemeente en corporaties De huurdersorganisaties adviseren over de aanpak van woonoverlast	X	X	X	X	Gemeente neemt initiatief input op te halen bij corporaties			
2019 Gemeente en woningcorporaties bepalen hun inzet , rollen en taakverdeling bij woonoverlast en toepassing de (wet) aanpak woonoverlast. De gemeente neemt initiatief voor ketenoverleg.	X	X	X		Uitvoeren			

2.7 De woningcorporaties gebruiken bij nieuwbouwwoningen en onderhoud het politie keurmerk Veilig Wonen als referentiekader. De gemeente neemt bij nieuwbouwwontwikkeling de verantwoordelijkheid voor het voldoen van de openbare ruimte aan het keurmerk.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019,2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2018 Bij 88 nieuwbouwwoningen die in 2018 worden gebouwd wordt het politie keurmerk Veilig Wonen als referentiekader gebruikt	X	X			monitoren			
2019 en 2020 Beide corporaties gebruiken bij nieuwbouw en onderhoud het keurmerk Veilig Wonen als referentiekader.	X	X			Monitoren	Monitoren		

Thema 3 : Wonen en Zorg

3.1 Nieuwbouwwoningen in kleine kernen zijn in de basis levensloopgeschikt en daarmee in potentie geschikte woningen voor 55+, maar worden niet eenzijdig aan 55+-ers toegewezen.

Jaarafspraken 2017 en 2018 , 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
Monitoren	X	X			Monitoren	Monitoren	Evalueren	let op voorkeur huisvesten ouderen in grotere kernen met voorzieningen.
2018 Alle nieuwbouwappartementen die MeerWonen bouwt zijn levensloopgeschikt. Als zich bewonersgroepen melden met specifieke woonwensen dan probeert MeerWonen die in de nieuwbouw in te vullen		X			Uitvoeren			
Woondiensten Aarwoude bouwt comfortwoningen in Hoogmade, Woubrugge en Leimuiden					Uitvoeren			
2019 en 2020 MeerWonen: bouwt alle nieuwe appartementen levensloopgeschikt. Als zich bewonersgroepen aanmelden met een specifieke woonwens, zal MeerWonen proberen die in de nieuwbouw in te vullen.						Uitvoeren	Uitvoeren	

Jaarafspraken 2017 en 2018 , 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
Woondiensten Aarwoude voert de 20 woningen in Woubrugge (Van Egmond), de 24 woningen in het plan Leimuiden West en de tien woningen in Hoogmade uit als comfortwoning. Hierdoor realiseert Woondiensten Aarwoude 54 levensloopgeschikte grondgebonden sociale huurwoningen.						Uitvoeren	Uitvoeren	

3.2 Woningcorporaties, de gemeente en de Driemaster doen onderzoek naar de behoeften van ouderen om langer zelfstandig thuis te wonen in de eigen woning.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
Uitvoeren welzijnshuisbezoeken 'wat is er nodig om langer te blijven wonen'. Inventarisatie fase 2018 Uitvoeren onderzoek eerste kwartaal 2018	X	X	X		Afspraak Driemaster uitvoeren onderzoek			Onderzoek is uitgevoerd en afgerond
De gemeente brengt de behoefte aan (zorg)woningen en de behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen nader in kaart			X				Uitvoeren	
Corporaties onderzoeken in vervolg op inventarisatie of (welke) nieuwe woonconcepten haalbaar zijn	X	X	X		Initiatief gemeente werkgroep huisvesting bijzondere doelgroepen		Uitvoeren	

3.3 Gemeente, corporatie en huurdersbelangenorganisaties informeren bewoners over mogelijkheden zelf de woning in het kader van wonen en zorg aan te passen.

Jaarafspraken 2017 en 2018,2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
Informatiefolder opstellen en campagne opstarten	X	X	X	X	Uitvoeren, gemeente afdeling communicatie is trekker			

Jaarafspraken 2017 en 2018,2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2019 en 2020 De gemeente en corporaties zetten samen een communicatieplan op om langer zelfstandig thuiswonen onder de aandacht te brengen van de inwoners van Kaag en Braassem.	X	X	X		Uitvoeren, de gemeentelijke afdeling communicatie neemt initiatief	Uitvoeren	In 2019 bij communicatie afdeling geen capaciteit/prioriteit om uit te voeren wordt in 2020 uitgevoerd	

Thema 4: Duurzaamheid

4.1 Gemeente en corporaties vinden duurzaamheid prioriteit, waarbij de corporaties gaan voor maximalisatie van de duurzaamheidswinst.

Jaarafspraken 2017 en 2018 en 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				

4.2 Corporaties streven naar verduurzaming van de huurvoorraad. De komende vijf jaar investeren de woningcorporaties samen €10 miljoen extra in de verduurzaming van de voorraad. Investerings kunnen jaarlijks verschillen.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
Beide corporaties maken een planning en inzicht in de meerjaren-investeringen en –begroting voor duurzaamheidsmaatregelen	X	X			Monitoren en uitvoeren	Evalueren en uitvoeren	Monitoren en uitvoeren	Monitoren en uitvoeren
2018 MeerWonen investeert extra in duurzaamheid. De komende drie jaar in totaal (voor Oegstgeest en Kaag en Braassem samen) ruim €4 miljoen. Een deel van deze investering komt in nieuwbouw terecht.		X			Monitoren en uitvoeren			
Woondiensten Aarwoude verwacht in de periode 2017-2020 € 4.8 miljoen te investeren in verduurzaming. Circa 132 woningen worden in deze periode aangepakt.	X				Monitoren en uitvoeren			
2019 MeerWonen verbetert van circa 100 woningen in Kaag en Braassem de energieprestatie door onder meer isolatie en eventueel het aanbrengen van zonnepanelen.		X				Monitoren en uitvoeren		

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
<p>Woondiensten Aarwoude heeft een verduurzamingsprogramma vastgesteld dat voorziet in de renovatie van meer dan 400 woningen in de komende jaren. In 2019 zullen 40 woningen worden gerenoveerd die onder andere gelegen zijn in Leimuiden en Woubrugge. De investering die met de renovatie gemoeid is bedraagt zo'n 1,9 miljoen euro.</p> <p>In 2020 staat de renovatie van een grote hoeveelheid woningen in de begroting. De kosten van de verduurzamingslag in 2020 worden gesteld op zo'n € 3.650.000. Tijdens de looptijd van de huidige prestatieafspraken zal de investering in verduurzaming daarmee rond de € 4.850.000 uitkomen.</p>	X							Monitoren en uitvoeren
<p>In het ondernemingsplan dat Woondiensten Aarwoude in 2018 gaat vaststellen wordt gezien of er aanvullende investeringen in verduurzaming mogelijk en gewenst zijn. Hiervoor gaan Woondiensten Aarwoude en de gemeente het gesprek aan.</p>	X							Monitoren en uitvoeren
<p>In 2018 wordt een plan van aanpak gemaakt om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben.</p>		X						Uitvoeren
<p>2019 Warmtevisie De gemeente stelt – binnen de daarvoor wettelijke termijn – een warmtevisie op en deelt het concept in 2019 met de corporaties.</p>			X					Uitvoeren
<p>2020. MeerWonen verbetert de energieprestatie van circa 150 woningen in Kaag en Braassem door onder meer isolatie en eventueel het aanbrengen van zonnepanelen.</p>		X						Monitoren en uitvoeren

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
<p>Woondiensten Aarwoude</p> <p>WDA heeft een verduurzamingsprogramma vastgesteld dat voorziet in de renovatie van circa 500 woningen. Een groot gedeelte hiervan ligt in de gemeente K&B. Uitgangspunt is energieneutraal.</p> <p>De 10 woningen in Hoogmade worden Nul-Op-De-Meter</p>	X						Monitoren en uitvoeren	
<p>Op verzoek van de Huurdersorganisatie wordt de monitor zo aangepast dat de voortgang in de verbetering van de energieprestatie naar huurprijscategorie volgbaar is.</p>				X			Monitor aanpassen en uitvoeren	

4.3 Beide huurdersbelangenorganisaties zetten zich, samen met de gemeente, in voor energie bewust gedrag van bewoners.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
<p>Gezamenlijk met de gemeente organiseren de huurdersbelangenorganisaties ieder minimaal twee bewonersavonden in 2017.</p>			X	X	monitoren			
<p>2018</p> <p>De HBV Woondiensten Aarwoude en de Stichting Huurders MeerWonen organiseren in 2018 geen bewonersavonden vanwege te geringe belangstelling in 2017</p>				X				
<p>2018</p> <p>De gemeente en MeerWonen onderzoeken de mogelijkheden om meer aandacht te besteden aan vergroening van tuinen bij huur- en koopwoningen (vergelijkbaar met Steenbreek)</p>		X	X					
<p>2019</p> <p>De gemeente overlegt met MeerWonen over het starten van samenwerking op dit gebied.</p>		X	X					

4.4 MeerWonen zet zich in om zich te conformeren aan het landelijk energieakkoord: gemiddeld energielabel B in 2020.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
2018 en 2019 De woningen van MeerWonen in Kaag en Braassem hebben nu gemiddeld label C. Door verduurzaming en nieuwbouw van woningen verwacht MeerWonen eind 2020 uit te komen op label B (EI = lager dan 1,4).		X			In monitor worden energiestappen aangegeven		gemiddeld label B gerealiseerd	
Woondiensten Aarwoude : De woningen die gedurende de looptijd van de prestatieafspraken aanpakt worden zullen voor een groot deel naar energielabel A gaan. Zie ook 4.1 investering duurzaamheid	X				In monitor worden energiestappen aangegeven			Woondiensten Aarwoude zet zich ook in maar heeft zich niet gecommitteerd aan het energieakkoord.

4.5 Bij herstructureringsprojecten van de corporaties worden woningen indien mogelijk aangesloten op dubbele rioleringsysteem

Jaarafspraken 2017, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
Afstemming	X	X	X		Uitvoeren	Uitvoeren	Uitvoeren	in goede samenwerking

Thema 5 : Samenwerking

5.1 De corporatie en gemeente stemmen hun werkzaamheden en planning met elkaar af, bijvoorbeeld ten aanzien van de aanleg van riolering en de fasering van nieuwbouwprojecten.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
Monitoren	X	X	X		monitoren	monitoren	monitoren	
2020 Per bouwproject maken gemeente en corporatie vooraf een afspraak over de planning van het bouwproces en het vergunningentraject. De planningen worden vooraf op elkaar afgestemd. De voortgang wordt regelmatig besproken en als er afwijkingen zijn worden die direct gemeld aan de andere partij. De gemeente heeft een contactpersoon (escalatie mogelijkheid) op management-niveau voor het bespreken en oplossen van knelpunten.	X	X	X					

5.2 Er wordt een project regisseur bij de gemeente aangewezen, zodat er per corporatie één aanspreekpunt is.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
naam is bekend bij partijen			X					

5.3 Voor het voortgangsoverleg over de prestatieafspraken nodig de gemeente woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties uit.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
Het bestuurssecretariaat organiseert een datum voor een tripartite overleg in april , september en (reservering voor november) 2020 en een afspraak voor het tekenmoment.			X					In april 2018 wordt een voortgangsverslag opgesteld over 2017 door corporaties en gemeente. Deze is basis voor aanpassing van de prestatieafspraken 2019
Het bestuurssecretariaat plant 3 weken voor bovengenoemde data van het tripartite overleg een bestuurlijk overleg.			X			Vergaderschema opstellen		

5.4 De bespreking van de jaarprestatieafspraken worden door de gemeente georganiseerd.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
Het bestuurssecretariaat organiseert twee bestuurlijke overleggen in september en een november 2018. De vergaderingen vinden plaats op dinsdagavond, aanvangstijd 18.30 uur.	X	X	X	X				
2019 en 2020 De afspraken worden conform 2018 en 2019 voortgezet. Het bestuurssecretariaat van de gemeente Kaag en Braassem verzendt een uitnodiging voor een vergaderschema 2020 aan de secretariaten. In april, september en november vindt een tripartite overleg plaats zodat in december de prestatieafspraken kunnen worden ondertekend. Zie bijlage 3 vergaderschema	X	X	X	X				
2020 Nieuwe meerjarige prestatieafspraken. We maken gezamenlijk een nieuwe set meerjarige (4) prestatieafspraken onder leiding van een externe procesbegeleider. De kosten	X	X	X	X			Uitvoeren	

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
voor dit proces worden verdeeld tussen de corporaties en de gemeente (ieder 1/3). Het proces zal compact zijn qua tijdsinvestering. Uiterlijk in april 2020 zijn de concept prestatieafspraken 2021-2024 gereed.								

5.5 Gemeente en corporaties houden elkaar op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen en hebben daartoe geregeld overleg op management en beleidsniveau.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
Monitoren 2020 Voorafgaand aan het te plannen bestuurlijk niveau vindt een ambtelijk/beleidsoverleg plaats waarin de agenda wordt voor bereid.	X	X	X		monitoren	evalueren		Dit betekent per jaar: minimaal 6 keer beleidsniveau minimaal 1 keer overleg op management niveau.
							Uitvoeren	

5.6 Om de financiële gevolgen van de afspraken (met name duurzaamheid en nieuwbouw) in beeld te krijgen, gaan de corporaties de transparantie tool inzetten in het overleg met huurders en gemeente. Deze tool is nog in ontwikkeling.

Jaarafspraken 2017 en 2018, 2019, 2020	Betrokken partijen				Jaarafspraken 2018	Jaarafspraken 2019	Jaarafspraken 2020	Opmerkingen
	WDA	MW	Gem	HO				
De voor- en nadelen worden onderzocht. Indien mogelijk en gewenst wordt de tool ingezet.	X	X						
2019 MeerWonen maakt geen gebruik van de transparantietool. Hiervoor is de monitor ontwikkeld.						in gebruik	in gebruik	

Bijlage 2 Projectenoverzicht 2019-2020

De corporaties voegden in 2019 totaal 22 sociale huurwoningen toe.

Onderstaand een tabel met de projecten die de woningcorporaties gedurende de looptijd van de prestatieafspraken momenteel verwachten te realiseren, aangevuld met de projecten die in 2021 naar verwachting worden opgeleverd.

Het totaal toevoegingen past binnen de in de Woonagenda 2016-2026 vastgelegde bandbreedte voor de periode 2016-2020 van 190-240 extra toe te voegen sociale huurwoningen. Het opleveringsjaar van de projecten is onder voorbehoud.

Project	Aantal woningen	Opleveringsjaar	Woningcorporatie
Braassemerland Akkers (op Dreef)			MeerWonen
fase 2 a	8	2019	MeerWonen
fase 2 b	14	2019	MeerWonen
fase 2 c	22	2020	MeerWonen
De Kolk Oud Ade	20*	2021	MeerWonen
WestEnd	60	2021	MeerWonen
Gerardusschool	29	2021	MeerWonen
<i>Subtotaal</i>	<i>153</i>		
Leimuiden West	24	2020	Woondiensten Aarwoude
Van Egmond	20	2021	Woondiensten Aarwoude
Brede School Hoogmade	10	2020	Woondiensten Aarwoude
Connexion	30-40	2021	Woondiensten Aarwoude
Oude gemeentehuis Rijnsaterwoude***	5-10	2021?	Woondiensten Aarwoude
<i>Subtotaal</i>	<i>89 - 104</i>		
Totaal	242 - 257		

NB

Over een aantal projecten is nog **geen** definitief besluit genomen door de gemeenteraad.

* De Kolk Oud Ade betreft 7 woningen herstructurering en 13 nieuwe woningen.

** Afhankelijk van de door de gemeente te ontwikkelen locatie van het oude gemeentehuis Rijnsaterwoude tot IKC en appartementen, mogelijke afname van sociale huurappartementen.

Bijlage 3

Voorstel vergaderschema tripartite overleg 2020

Tripartite overleggen tussen de gemeente, WoonDiensten Aarwoude, stichting MeerWonen en de huurdersbelangenverenigingen staan in principe geagendeerd voor :

7 april 2020 **locatie Gemeentehuis** **18.00 tot 20.00 uur**

Verantwoording prestatieafspraken 2019 en vooruitkijken naar de uitvraag en het bod 2021

15 september 2020 **locatie Gemeentehuis** **18.00 tot 20.00 uur**

Bespreking van het bod 2021 en eerste gesprek invulling prestatieafspraken 2021

10 november 2020 **locatie Gemeentehuis** **18.00 tot 20.00 uur**

Bespreking definitief concept prestatieafspraken 2021

14 december 2020 **locatie Gemeentehuis** **18.00 tot 20.00 uur**

Ondertekening prestatieafspraken 2021

Het bestuurssecretariaat van de gemeente toetst de haalbaarheid van deze data in de agenda,s van de bestuurders en nodigt de partijen uit.

Voorafgaand aan de tripartite overleggen vindt een bestuurlijk overleg plaats. Deze staan gepland voor 10 maart 2020, 1 september 2020, 27 oktober 2020.

De procesafspraken om te komen tot een nieuwe raamwerkovereenkomst worden separaat afgesproken.

Bijlage 4 Grondprijzenbrief 2020

Bijgaand de door het college vastgestelde grondprijzenbrief 2020.

Aan de gemeenteraad

datum
ons kenmerk
uw brief van uw
kenmerk
behandeld door R. van der Plas
onderwerp Grondprijzenbrief 2020
bijlage(n)

Geachte leden van de raad,

Hierbij doen wij u ter kennisneming toekomen de grondprijzenbrief die zal gaan gelden voor het jaar 2020 voor de diverse bestemmingen en/of functies in de gemeente Kaag en Braassem.

Op basis van onze analyse van de economische omstandigheden zijn de grondprijzen voor 2020 geïndexeerd met een inflatiecorrectie voor het jaar 2019 ten bedrage van 2,5 %¹. De maximale prijsgrens voor een sociale koopwoning wordt gevormd door de actuele grens uit het Besluit op de ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, eerste lid sub e. die nu op € 200.000 VON is bepaald.

Uitgangspunten grondprijzen

Bij het bepalen van de grondprijzen worden in deze grondprijzenbrief de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bouwgrond wordt bouwrijp geleverd zonder belemmeringen, de bodemkwaliteit is geschikt voor toekomstig gebruik.
- Grondprijzen kunnen variëren als gevolg van ligging of andere aspecten.
- Sociale huurwoningen blijven minimaal 20 jaren ter beschikking in dit huursegment.
- Indexatie van deze huren is gekoppeld aan de indexatie van de prijzen van sociale huurwoningen. Sociale koopwoningen blijven minimaal 10 jaren ter beschikking in het koopsegment conform de Verordening doelgroepen sociale woningbouw (1^e wijziging).
- Snippergrond (al dan niet conform het snippergrondbeleid) wordt geleverd in de staat waarin zij zich bevindt (inclusief evt. aanwezige nutsvoorzieningen waarvoor een zakelijk recht wordt gevestigd en zonder onderzoek naar de bodemkwaliteit).
- De grondprijzen gelden tot ons college of de raad een nieuwe grondprijzenbrief vaststelt.

¹ CPB, Macro Economische Verkenning 2019, pag. 9.

- In geval van een tender of prijsvraag kan worden afgeweken van dit grondprijzenbeleid.
- De prijzen zijn door ons college bepaald op prijspeil 01-01-2020.
- De grondprijzen zijn exclusief BTW, overdrachtsbelasting en kosten koper.
- De VON-prijzen (voor nieuwbouw) zijn inclusief BTW.
- De grondprijzen en bijdragen op grond van de Nota Vereveningsfondsen zijn geïndexeerd volgens de geharmoniseerde consumentenprijsindex (hicp) voor 2019, vermeld in de Kernegegevenstabel MEV 2019 d.d. 18 september 2018 met een indexatie met 2,5 %.
- Voor het vestigen van een zakelijk recht voor kabels en leidingen worden de tarieven gehanteerd zoals deze worden gehanteerd door LTO en Gasunie.
- Bestaande afspraken over grondprijzen of grondwaarden worden gerespecteerd.
- De grondprijzenbrief is een openbaar document.

Grondprijzentabel voor 2020

Bouwkavels	Prijsgrenzen	Methode	Grondprijs
Woningen			
Sociale sector - huur	Maandhuur < € 720,42	Vaste prijs per woning	€ 20.188,00 ^{2 3}
Goedkope vrije sector-huur	Maandhuur € 720,42 tot € 871,00	Vaste prijs per woning	€ 37.178,00 ⁴
Vrije sector - huur	Maandhuur > € 871,00	Residueel	Afhankelijk ⁵
Sociale sector - koop	< € 200.000	Residueel	Afhankelijk
Vrije sector koopwoning	> € 200.000	Residueel	Afhankelijk
Vrije bouwkavels	Geen	Vaste prijs per m ²	Vanaf € 350,00 per m ²
Bedrijven en kantoren			
Bedrijfslocaties kavels tot 5.000 m ²	FSI > 1 ⁶	Vaste prijs per m ² BVO	Vanaf € 225,00 per m ²
Bedrijfslocaties kavels tot 5.000 m ²	FSI < 1	Vaste prijs per m ² terrein	Vanaf € 225,00 per m ²
Bedrijfslocaties kavels groter dan 5.000 m ²		Vaste prijs per m ² terrein	Vanaf € 190,00 per m ²
Kantoren		Residueel	Vanaf € 250,00 per m ² BVO
Voorzieningen			
Commercieel	Maatwerk	Residueel	Vanaf € 201,00 per m ² BVO

² Een kavel is maximaal 150 m².

³ Stapelingsfactor: eengezinswoning 1,0, twee woonlagen 0,90, 3 woonlagen 0,80, 4 woonlagen 0,75, hoger dan vier woonlagen, afhankelijk van de omstandigheden.

⁴ Deze vaste prijs geldt voor een eengezinswoning. De vaste prijs voor een meergezinswoning is € 23.831. Minimale woningoppervlakten: eengezinswoning 94 m² GO, meergezinswoning ten minste 85 m² GO.

⁵ Afhankelijk van VON-waarde (koopwoningen) of beleggingswaarde (huurwoningen).

⁶ FSI = Floor Space Index.

Niet-commercieel (sport en cultuur)	Vergoeding opstalrecht 2,5 % * grondwaarde	Opstalrecht	€ 51,25 per m ² bebouwde grond € 7,20 onbebouwde grond
Niet-commercieel overige maatschappelijke functies (w.o. wonen en zorg)	Maatwerk	Residueel of Comparatief	Afhankelijk
Agrarische sector	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
Alle sectoren	Maatwerk	Taxatie	Afhankelijk
Snippergrond	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
Nutsvoorziening	Maatwerk	Vaste prijs per m ²	€ 238,00
Nutsvoorziening	Vergoeding opstalrecht	Eenmalige vergoeding van € 157,00 per m ² ⁷	
Snippergrond	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 238,00 ⁸
Snippergrond	Opp. > 100 m ²	Taxatie	Afhankelijk
Snippergrond	Opp.< 100 m ²	Huurprijs per kalenderjaar	€ 8,20 per m ²
Te dempen water	Opp.< 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 133,25 per m ²
Ligplaats water recreatie	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 53,00 per m ²
Overig water	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 12,30 per m ²
Te verevenen parkeerplaats	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Nota Vereveningsfondsen	Vaste prijs	€ 8.621,00 ⁹
Te verevenen sociale woning	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Nota Vereveningsfondsen	Vaste prijs	€ 33.533,00

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
M.E. Spreij mr. K.M. van der Velde-Menting




⁷ Voor het vestigen van een zakelijk recht voor kabels en leidingen worden de tarieven gehanteerd zoals jaarlijks worden vastgesteld door de LTO en Gasunie.

⁸ Deze eenheidsprijs is gebaseerd op een deel voortuin met minder of geen bouwmogelijkheden en een deel zij- en achtertuin met beperkte bouwmogelijkheden. Deze prijs is dus lager dan de gebruikelijke bouwgrondprijs.

⁹ Prijspeil 1-1-2020.